

SUBSTANTIAL DAMAGE/IMPROVEMENT

The following definitions may facilitate you in determining if you fall under the 50 percent rule:

Substantial Improvement: Any reconstruction, rehabilitation, addition, or other improvement of a structure taking place during a five-year period, in which the cumulative cost of which equals or exceeds 50 percent of the market value of the structure before the "start of construction."

Substantial Damage: Damage of any origin sustained by a structure whereby the cost of restoring the structure to it before damaged condition would equal or exceed 50 percent of the market value of the structure before the damaged occurred. This term also includes "repetitive loss" structures.

All new construction, reconstruction, rehabilitation, additions, repairs to substantially damaged properties, and substantial improvements to a structure that equals or exceeds 50 percent of the buildings market value are required to meet current floodplain management requirements.

FLOOD ZONE MAP

The Building Department maintains a flood zone map that is available to the public. The Flood Insurance Rate Map (FIRM) is an essential product of the Flood Insurance Study, which shows a community base flood elevations, flood zones, floodplain boundaries and flood data for both floodplain management and insurance rating programs. The FIRM zones designations are based on 100-year flood. The 100-year flood is also referred to as Base Flood Elevation (BFE). You can also view your property Flood Zone at Miami-Dade County website http://www.co.miami-dade.fl.us/derm/flood_zone_maps.asp.

Properties in the Zones AE and VE fall within the 100-year floodplain. These zones are Special Flood Hazard Area (SFHA), and flood insurance is required on all properties with federally backed programs.

Properties in Zone X fall in the 500-year floodplain that is shown in green area in the City of Miami Beach Flood Zone Map. Flood insurance is not required by the federal government for properties in Zone X; however, the insurance companies and/or lenders may require flood insurance.

HURRICANE SAFETY

A hurricane is an intense weather system of strong thunderstorms with a well-defined surface circulation with sustained winds of 74 mph or higher. Dangerous storm surges and flooding are also associated with hurricanes. As a barrier island, Miami Beach is located in an evacuation zone. A complete hurricane guide is available in English and Spanish for Miami Beach residents.

ZONE X

Areas determined to be outside the 0.2% annual change floodplain
Áreas determinadas a estar fuera del 0.2% de las áreas llanas de inundación

ZONE AE

Base Flood Elevation determined
Base de la Elevación de Inundación determinada

ZONE VE

Coastal flood zone with velocity hazard (wave action);
Base Flood Elevation determined
*Zona costera de inundación con peligro de velocidad (acción de oleaje)
Base de la Elevación de Inundación determinada*

A DETAILED MAP IS AVAILABLE IN THE BUILDING DEPARTMENT



DAÑOS Y MEJORAS SUBSTANCIALES

Las definiciones siguientes pueden ayudarle a determinar si usted clasifica bajo la regla del 50 por ciento:

Mejora substancial: cualquier reconstrucción, rehabilitación, adición, o mejora de una estructura que ocurre durante un período de cinco años, en el cual el costo acumulativo iguala o excede 50 por ciento del valor comercial de la estructura antes del "comienzo de la construcción."

Daño substancial: Daños de cualquier origen a una estructura donde el costo de restaurar la estructura antes de que la condición dañada igualara o excediera 50 por ciento del valor comercial de la estructura antes del daño ocurrido. Este término también incluye las estructuras de la "pérdida repetida". Toda nueva construcción, reconstrucción, rehabilitación, adiciones y reparaciones a las estructuras substancialmente dañadas, y las mejoras substanciales a una estructura que iguale o exceda 50 por ciento del valor comercial de los edificios, se requieren para resolver requisitos actuales de la gerencia de las llanuras de inundación.

MANTENGASE INFORMADO

El National Weather Service o Servicio Nacional del Tiempo (NWS por sus siglas en inglés), monitorea las condiciones atmosféricas locales. En el caso de un huracán o una inundación urbana, el NWS comunica noticias de avisos a través de estaciones locales de radio y televisión.

Avisos de huracán, cuando son asignados, también son publicados en las páginas cibernéticas de la ciudad (www.miamibeachfl.gov), en la estación local de Miami Beach MBTV-77 (por compañía de cable Atlantic Broadband), estación de radio de Miami Beach MBRadio 1670AM, y comunicaciones de medios sociales, (Facebook/CityofMiamiBeach y Twitter/MiamiBeachNews) de la misma. Se puede suscribir para recibir la información referente a su vecindad vía avisos electrónicos y de emergencia vía revés 9-1-1.

MAPA DE LA ZONA DE INUNDACIÓN

El Departamento de Edificación de la Ciudad tiene un mapa de la zona de inundación disponible al público. El mapa de tarifas de seguros de inundación (FIRMA por sus siglas en inglés) es un producto esencial del estudio de seguros de inundación, que demuestra a la comunidad elevaciones de inundación, zonas de inundación, y otros datos importantes para los seguros. Las designaciones de las zonas de FIRMA se basan en la llamada "Inundación de 100 años". Usted también puede ver su zona de inundación en la página cibernética del condado Miami-Dade http://www.co.miami-dade.fl.us/derm/flood_zone_maps.asp.

ZONAS EN PELIGRO DE INUNDACIÓN

La mayoría de las propiedades dentro de la ciudad de Miami Beach están situadas dentro de la "Área Especial de Peligro de Inundación", (Special Flood Hazard Area). Las lluvias pesadas ocasionales y el terreno plano a menudo conducen a la inundación, algunas áreas se inundan cuando hay marea alta y vientos del Oeste.

Las áreas urbanas tienen gran efecto en los patrones naturales del drenaje. Crecientes cantidades de pavimento también reducen la capacidad para que el agua de lluvia sea absorbida, aumentando el volumen de la salida. Precipitación de lluvias pesadas puede causar grandes inundaciones urbanas. En algunos casos, este tipo de inundación puede ser devastador al área local pero no califica para recibir ayuda federal o estatal. En estos casos y con excepción de préstamos personales, el seguro de inundación los seguros de inundación son el único medio para recibir ayuda financiera. Por ejemplo, el acontecimiento del 5 de junio de 2009 descargó nueve pulgadas de lluvia en menos de tres horas en la ciudad de Miami Beach y condujo a una inundación severa.

SEGURO DE INUNDACIÓN

Las pólizas de seguros de domicilios no cubren daños y pérdidas debido a las inundaciones. La ciudad de Miami Beach participa en el programa de seguro de inundación nacional (NFIP por sus siglas en inglés). Le recomendamos que compre seguro de inundación para protegerse en el evento de una pérdida devastadora. Información sobre pólizas de seguro de inundación debe estar disponible a través de su agente de seguro. No espere que un desastre natural destruya su familia y posesiones. Tenga en mente que hay un periodo de espera de 30 días después de la fecha de compra, antes de que una nueva póliza entre en efecto.

